



**OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS
SUR LES DISPOSITIONS DU PROJET DE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
RELATIVES AU QUARTIER CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE
D'AIX-EN-PROVENCE**

**Présentées par le CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE
dans le cadre de l'enquête d'utilité publique sur le projet de PLUi**

Aix-en-Provence le 25 mars 2024

Le comité d'intérêts de quartier (CIQ) Cézanne-Vallée de la Torse est une association de résidents ayant pour objet l'amélioration du cadre de vie dans le quartier, à l'Est d'Aix-en-Provence, s'étendant, approximativement, de part et d'autre des voies publiques suivantes : boulevard des Poilus, rue du RICM, avenue des Déportés de la Résistance aixoise, avenue des Ecoles militaires de Saint-Cyr et Saint-Maixent et partie de l'avenue du général Préau, avenue René Cassin et cours Gambetta. Le règlement graphique du PLUi applicable au quartier appartient à la planche 40 du PLUi interactif.

Le quartier est, d'une part, une zone d'habitat, mêlant harmonieusement habitat collectif et pavillonnaire, et d'autre part, une zone d'activités sportives et de loisirs à vocation municipale, avec notamment les installations sportives de la « plaine nature » Carcassonne et la piscine Yves Blanc, la promenade de la Torse, le parc du Roc Fleuri (à aménager) et la foire aux manèges installée chaque année en février sur le site Carcassonne. C'est enfin une importante zone de transit automobile, particulièrement sur l'avenue des Ecoles militaires et les voies qui y sont connectées et une zone de stationnement automobile (notamment parking Carcassonne de 550 places qui est à la fois un parking « de proximité » pour les usagers des activités sportives et de loisirs mais également un parking « de centre-ville »).

Le CIQ Cézanne-Vallée de la Torse a été associé à plusieurs reprises aux travaux menés dans le passé relativement à l'urbanisme du quartier. Il s'est notamment réjoui que les dispositions du projet de PLU élaboré en 2014 – qui sont reprises dans le PLU 2015 d'Aix-en-Provence actuellement en vigueur – aient intégré, pour l'essentiel, les suggestions qu'il avait présentées lors de la préparation du projet. Il se félicite que les dispositions du projet de PLUi objet de l'enquête publique actuelle fassent apparaître, pour ce qui concerne le quartier, une grande continuité avec celles du PLU 2015, notamment en ce qui concerne l'organisation d'ensemble du zonage, qui est conservée, nonobstant les différences de nomenclature et quelques ajustements qui nous apparaissent pertinents. C'est le cas en particulier de la parcelle BH 0132 (qui correspond au parking provisoire du pont de la Torse) qui a été requalifiée en zone N.

Le projet de PLUi appelle toutefois quelques observations et suggestions présentées ci-dessous.

1. Extension de l'emplacement réservé n°1 sur les parcelles cadastrées BH191 et BH192 (*voir extrait correspondant de la planche 40 en annexe 1*)

L'emplacement réservé n°1 (ainsi que l'emplacement réservé n° 14) comporte les terrains destinés à l'aménagement du futur parc du Grand Baret-Roc Fleuri proprement dit ainsi que, dans sa partie Ouest, des ripisylves des cours d'eau du Baret et de la Torse. Un couloir y est réservé de manière à permettre l'accès piétonnier au futur parc proprement dit à partir de la zone des ripisylves. Les parcelles cadastrées BH191 et BH192 sont partiellement concernées, dans leur partie Nord, par la réservation correspondant au couloir précité. Par ailleurs le chemin privé d'accès à partir du chemin du Roc Fleuri aux terrains situés à l'Ouest de la parcelle BH191 (terrains sur lesquels est notamment implantée la bastide Arnulfy¹) empiète sur la partie Sud des parcelles. L'espace qui pourrait ainsi être libre pour l'implantation d'habitations sur les parcelles BH191 et BH192 est ainsi très limité et les parcelles ne pourraient au mieux accueillir ensemble qu'une petite maison individuelle qui s'intégrerait d'ailleurs particulièrement mal dans l'environnement proche et dans l'accès au parc du Roc Fleuri. Nous proposons ainsi l'extension de l'emplacement réservé n°1 à la totalité des parcelles BH191 et BH192².

2. Création d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier public entre la partie haute du parc du Grand Baret-Roc Fleuri et le chemin d'Escracho-Pévou (*voir extrait correspondant de la planche 40 en annexes 2 et 2bis*)

Afin de faciliter l'accès piétonnier au plateau de Bibemus, il est proposé, en complément du chemin objet de l'emplacement réservé ER133 au PLU 2015, de créer un autre chemin piétonnier assurant la liaison, actuellement manquante, entre le chemin communal n° 15 et le chemin public Escracho-Pévou au nord du parc public. Il contribuera à l'insertion du parc du Grand Baret-Roc Fleuri dans la trame verte reliant le Parc naturel urbain (PNU) d'Aix avec le grand site de la Sainte-Victoire. L'accès pédestre de la Sainte-Victoire peut ainsi d'effectuer

¹ Bâtiment remarquable repéré sous le numéro B693.

² Alternativement à cette extension, on pourrait aussi imaginer que la partie des parcelles autre que celle déjà incluse dans l'emplacement réservé n°1 soit classée en N. Toutefois, cette formule semble compliquer inutilement le zonage local.

depuis le centre historique d'Aix pratiquement sans emprunter la voirie utilisée par la circulation automobile.

3. Création de deux emplacements réservés le long de l'avenue des Ecoles militaires de Saint-Cyr et Saint-Maixent *(voir extrait correspondant de la planche 40 en annexe 2)*

Afin d'élargir le trottoir situé côté Nord de l'avenue des Ecoles militaires de Saint-Cyr et Saint-Maixent à deux emplacements où ce trottoir est particulièrement étroit, il est proposé de créer deux nouveaux emplacements réservés.

4. Emplacement réservé ER 233 au sein de la promenade de la Torse

Le CIQ Cézanne-Vallée de la Torse se félicite particulièrement de la création du nouvel emplacement réservé ER 233 au sein de la promenade de la Torse. Cet emplacement – pour partie situé sur la partie dite « terrain à cultiver » de la ferme du Moulin créée par la révision allégée de 2017 du PLU 2015 – permet de relocaliser opportunément le lit du cours d'eau de la Torse ainsi que le chemin intérieur de la promenade qui lui est parallèle, améliorant ainsi l'utilisation des modes doux (marche à pied et vélos) au sein de la promenade.

5. Correction d'une erreur relative à la hauteur maximale autorisée des constructions sur une parcelle classée en EBC *(voir extrait correspondant de la planche 40 en annexe 3)*

La parcelle de terrain desservie par l'avenue des Ecoles militaires de Saint-Cyr et Saint-Maixent située immédiatement au Sud de l'emplacement réservé ER 248 et à l'Ouest de l'ensemble résidentiel du Hameau de la Torse est classée dans le zonage en Espace Boisé Classé (EBC) et fait partie de la promenade de la Torse. Or, selon la planche définissant les hauteurs des habitations, des constructions d'une hauteur maximale de 14 mètres seraient autorisés sur cette parcelle. Il s'agit manifestement d'une erreur à corriger en supprimant cette mention sur la planche des hauteurs.

6. Correction d'une erreur relative à la hauteur maximale autorisée des constructions sur une parcelle avec un « terrain cultivé à protéger » (*voir extrait correspondant de la planche 40 en annexe 3*)

La parcelle BH 027 située au Sud de la résidence des Jardins de la Torse comporte d'une part un zonage Ulm (autour de la ferme du Moulin) et, d'autre part, une zone « terrain cultivé à protéger » qui n'est pas constructible. Or, selon la planche définissant les hauteurs des habitations, des constructions d'une hauteur maximale de 14 mètres seraient autorisées sur cette parcelle ce qui n'est possible que pour la partie de la parcelle classée en Ulm. Il convient donc de rectifier ce point.

7. Correction d'une erreur relative à la qualification du cimetière Saint-Pierre au titre des zones où est encouragée la mixité sociale de l'habitat.

Vraisemblablement par inadvertance – et non sans un certain sens de l'humour au demeurant – l'emprise du cimetière Saint-Pierre est considérée graphiquement dans le projet de PLUi comme une zone de mixité sociale de l'habitat. Il est proposé de supprimer cette qualification.

8. Dispositions relatives à la centralité du quartier Cézanne-Vallée de la Torse

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en référence auquel est élaboré le projet de PLUi insiste sur l'intérêt de développer les éléments de centralité des divers quartiers. Les diverses réflexions menées par notre Comité de quartier accordent une importance particulière à cette préoccupation, dans un contexte où l'autonomie de notre quartier est toutefois limitée par la proximité géographique et la facilité d'accès du centre-ville que renforceront les aménagements prévus sur le boulevard des Poilus . La « zone de centralité » privilégiée du quartier correspond actuellement à l'intersection des axes boulevard des Poilus-avenue des Ecoles militaires et rue du RICM-avenue des Déportés de la Résistance aixoise. La zone donne en particulier accès aux grands équipements sportifs et de loisir (piscine Yves Blanc, plaine nature en cours de réaménagement, promenade de la Torse et, demain, parc du Roc Fleuri). Elle accueille actuellement un bar-restaurant bien fréquenté et quelques commerces et services de proximité, ainsi qu'une petite « zone de convivialité » (avec son

« kiosque à pizzas »). Les aménagements éventuels à apporter sur les emprises actuelles de l'esplanade de la piscine Yves Blanc afin d'améliorer cette zone de convivialité seront déterminés en fonction des besoins qui se manifesteront à l'issue de la mise en service de la reconfiguration, en cours, de la « plaine nature » et des parkings de l'espace Carcassonne. Les aménagements en cause seraient sans impact sur les dispositions proposées au titre du PLUi.

9. Problématique de la circulation dans le quartier

Le CIQ appelle l'attention sur la circulation particulièrement importante que connaît la rue du RICM qui constitue actuellement un axe Nord-Sud de substitution très utilisé. La circulation dans cette voie sera significativement augmentée en 2024 en raison de la livraison de deux programmes immobiliers (Bastide des Cyprès et surtout le Parc Rambot avec ses 200 logements). **Il est dès lors indispensable de mobiliser dans les meilleurs délais l'emplacement réservé ER 200 situé tout le long du RICM pour élargir la chaussée et mettre aux normes les trottoirs afin de fluidifier et apaiser la circulation à cet endroit stratégique du quartier.**

De même la mobilisation de l'ER 247 (élargissement de la RD 17 avenue des Ecoles militaires) permettrait d'améliorer de manière significative la circulation à cet endroit.

Il faut enfin mentionner l'ER 133 (chemin piéton impasse du Gallet Cantant) fermée à ses deux extrémités par des riverains dont l'ouverture permettrait de faciliter la circulation des piétons dans le quartier.

10. Prise en compte du site classé Concors-Sainte Victoire dans le projet de PLUi

Le contour géographique de ce site classé de près de 50 000 hectares couvre la plus grande partie du CIQ Cézanne Torse et concerne aussi une part importante des autres CIQ de l'est de la ville (Pont des Trois Sautets , Pont de Béraud et Pinchinats). De fait, il est délimité, dans sa partie urbaine, par le cours Gambetta, l'avenue des Déportés , la rue du RICM et la route de Sisteron.

Ce site constitue par ailleurs l'une des 5 OAP thématiques inscrites dans le projet de PLUi qui développe surtout des préconisations relatives aux écarts

villageois situés dans la partie boisée et naturelle du site mais qui ne concernent guère les parties urbanisées qui en représentent pourtant une grande partie.

Dans ces conditions, il serait nécessaire de prévoir des préconisations particulières pour la partie urbaine de ce site en mettant en place une OAP sectorielle. Il paraît difficile de la mettre en place de façon précipitée mais il conviendrait de le faire lors de la première modification du PLUi lorsqu'il aura été adopté, ce qui ne manquera pas d'arriver rapidement comme nous le montrent les multiples modifications apportées au PLU de 2015.

Michel Braunstein

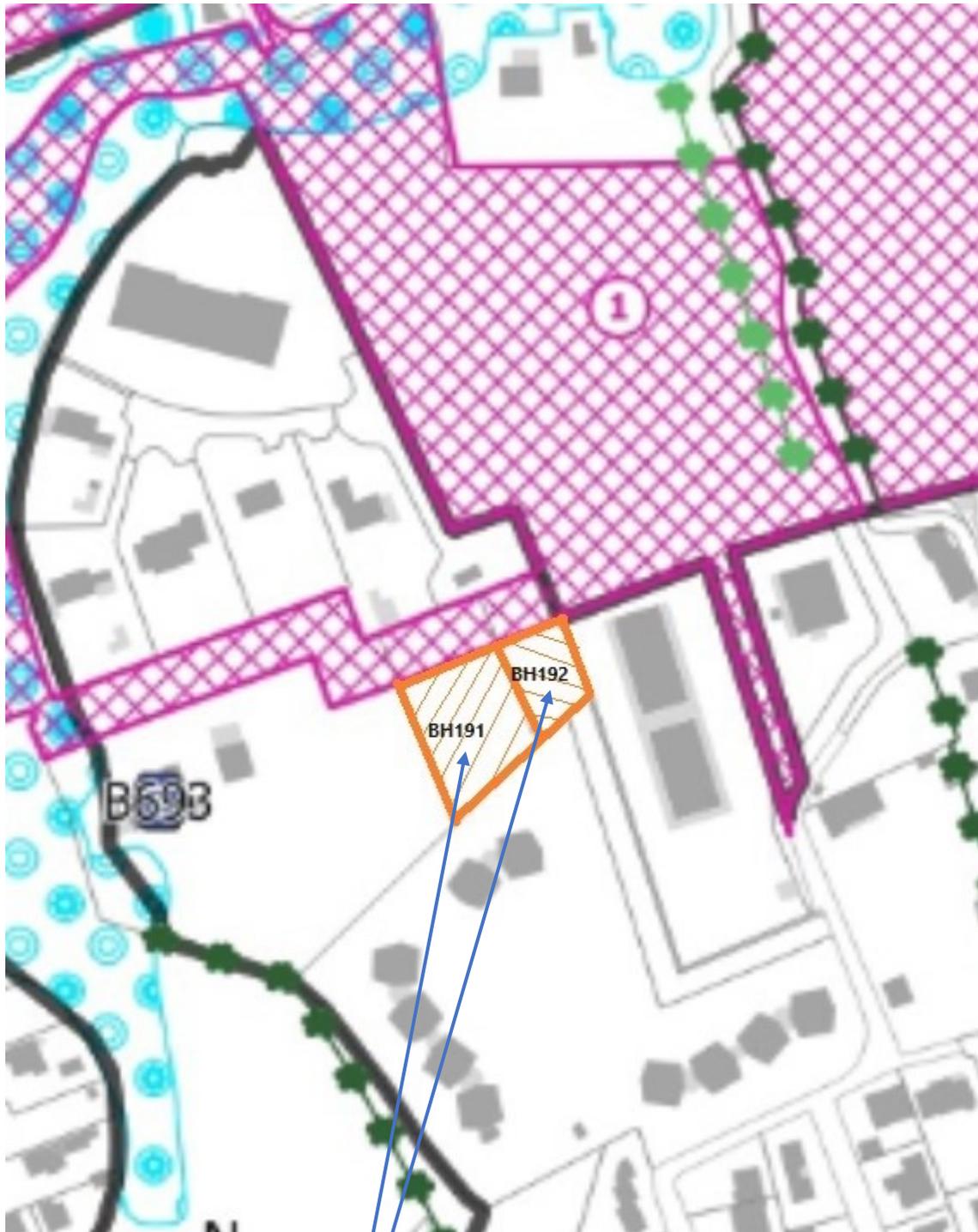
Président du CIQ

Jacques Budin

Vice-président du CIQ

ANNEXE 1

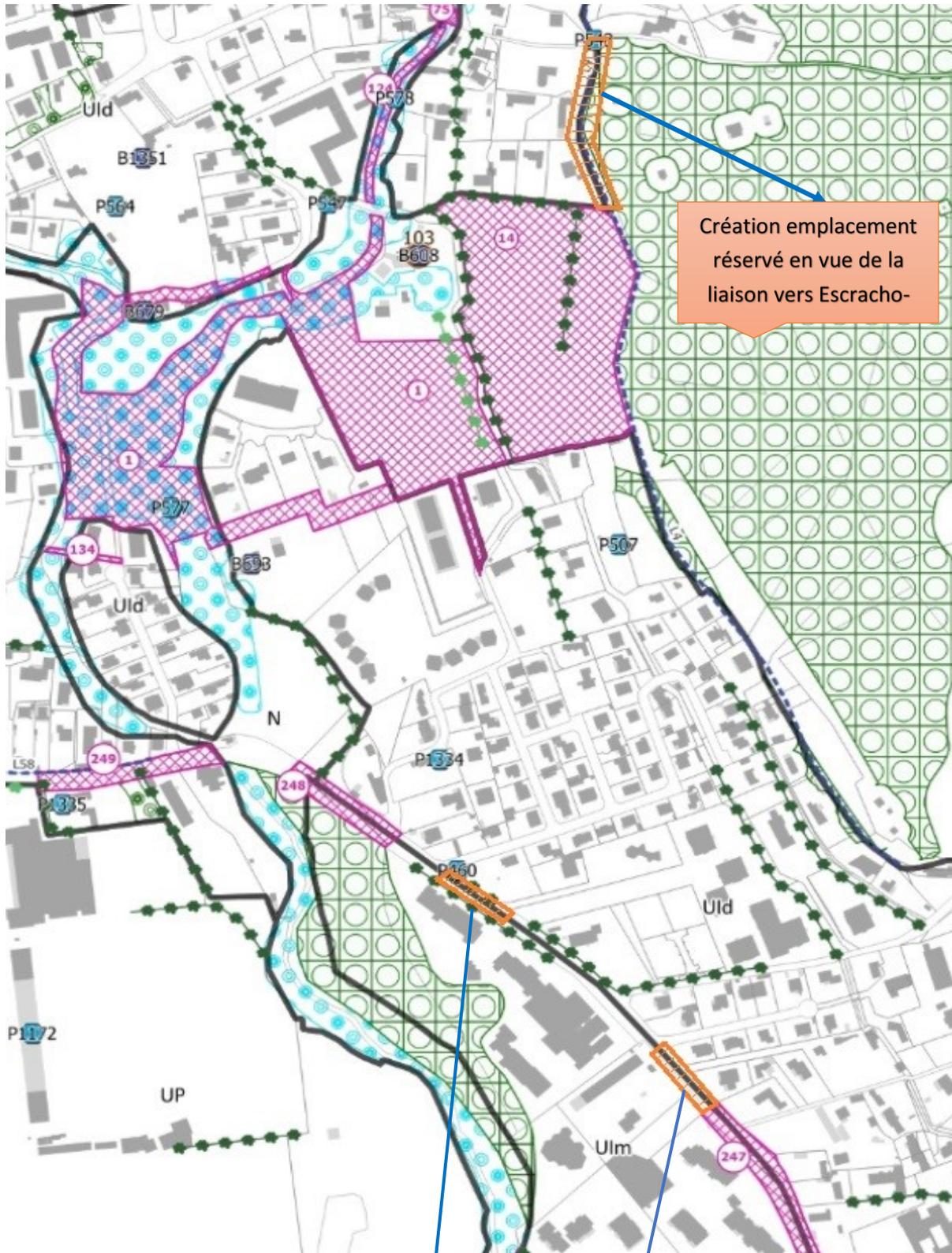
Classement de 2 parcelles cadastrées BH191 & BH192



Parcelles sur lesquelles l'emplacement réservé 1 serait étendu

ANNEXE 2

Création d'emplacements réservés



Création emplacement réservé en vue de la liaison vers Escracho-

Création de 2 emplacements réservés, en prévision de la mise aux normes du trottoir coté nord de la voie.

ANNEXE 2bis

Emplacement réservé proposé

Traverse du barret

Jonction à Escracho-Pévou

Chemin d'Escracho-Pévou

